

Eitorf, den 07.01.2013

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 23.01.2013

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, Leienbergstraße
Hier: Beschluss der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Dem geänderten Bebauungsplanentwurf wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 (2) BauGB.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 grundsätzlich die Änderung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung des APUE am 07.03.2012 wurde der vorgestellte Bebauungsplanentwurf grundsätzlich gebilligt und die Offenlage beschlossen.

In der Zwischenzeit hat sich der vorgesehene Betreiber des Alten- und Pflegeheimes (Deutsche Seniorenstiftungsgesellschaft) von dem Projekt zurückgezogen, so dass der Investor gezwungen war, sich einen neuen Betreiber zu suchen. Dies hat leider einige Monate in Anspruch genommen.

Die Sagir AG ist am 12.12.2012 bei der Gemeinde Eitorf mit dem neuen Betreiber, SV-Group, vorstellig geworden. In der Zwischenzeit wurden kleinere Änderungen an dem Bebauungsplanentwurf vorgenommen, so dass die Offenlage aus Rechtssicherheitsgründen neu beschlossen wird.

Zu den Änderungen zählen:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches (ohne Inanspruchnahme des Flurstückes Nr. 81; dadurch Verschiebung der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden
- Geringfügige Verschiebung (1,00 m) der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche (an der Leienbergstraße) nach Westen
- Änderung der Vollgeschossigkeit des östlich gelegenen Baukörpers an der Leienbergstraße von II auf III-Vollgeschosse
- Minimale Änderungen der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhen
- GFZ im nördlichen Bereich 1,6 (statt 1,2)
- Dachneigung Walmdach 5° - 40° (statt 25° - 40°)
- Der Zwischengang zwischen dem Hauptgebäude und dem Gebäude an der Leienbergstraße wurde geringfügig nach Norden verschoben.

Der Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) setzt weiterhin Mischgebiet (MI) mit unterschiedlicher Geschossigkeit fest. Zusätzlich werden Baugrenzen, Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und Errichtung einer Einrichtung für Betreutes Wohnen mit 27 Wohneinheiten geschaffen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB „kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20000 m²“. Da dies hier der Fall ist, liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der Rechtslage gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 01.03.2010 (§44) sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutzrichtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sog. „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Es ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) in Verbindung mit dem Leitfa-den „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

Gemäß Artenschutzvorprüfung durch den Diplom-Biologen Dr. Ralph Schöpwinkel, Neunkirchen – Seelscheid, vom 14.02.2012 sind durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlage(n)

Bebauungsplanentwurf